



KORRALDUS

18. märts 2025 nr 1-17/25/439

Reaalservituudi seadmine Kuldvitsa kinnisasjale

Transpordiamet pöördus Maa- ja Ruumiameti poole reaalservituudi seadmiseks Lääne maakonnas Haapsalu linnas Rohukülas asuvale Kuldvitsa kinnisasjale (katastritunnus 18401:001:0161, sihtotstarve maatulundusmaa, pindala 81 149 m²), mille valitseja on Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium ja volitatud asutus Maa- ja Ruumiamet. Transpordiamet soovib kasutada Kuldvitsa kinnisasja Transpordiameti valduses olevale kinnistu registriosa nr 2149632 koosseisu kuuluvale Rohuküla tulepaak 532 katastriüksusele (katastritunnus 67401:002:1560, sihtotstarve transpordimaa, pindala 137 m²) juurdepääsu tagamiseks ning soovib Kuldvitsa kinnisasja koormamist tähtajatu ja tasuta reaalservituudiga. Juurdepääsuks vajaliku ala pindala Kuldvitsa kinnisasjal on ligikaudu 675 m² (kasutusala laius ligikaudu 4 m). Kasutusala on kantud piiratud asjaõiguste ruumiandmete infosüsteemi (PARI) kasutusala ruumikuju tunnusega ID 634244.

Maakatastri andmetel jääb juurdepääsuks vajalik ala navigatsioonimärgi kaitsevööndi alale. Kitsenduse alal tuleb arvestada õigusaktidest tulenevate piirangutega.

Riigivaraseaduse (edaspidi RVS) § 17 lõike 1 punkti 3 kohaselt võib anda riigivara kasutamiseks otsustuskorras avalikku enampakkumist või valikpakkumist korraldamata. RVS § 19 lõike 1 alusel otsustab riigivara kasutamiseks andmise riigivara valitseja või tema volitatud asutus. Majandus- ja tööstusministri 22.01.2025 käskkirjaga nr 8 volitati Maa- ja Ruumiameti peadirektorit esindama Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi kui kinnisasja omanikku Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi valitsemisel olevate kinnisasjade, mille valitseja volitatud asutus on Maa- ja Ruumiamet, koormamisel servituutidega juhul, kui kasutamiseks andmiseks ei ole vaja Vabariigi Valitsuse nõusolekut, sh otsustama servituutide seadmise, muutmise ja lõpetamise ning koormatava kinnisasja kasuks asjaõiguste seadmise. RVS § 19 lõike 5 järgi ei ole kinnisasja otsustuskorras reaalservituudiga koormamisel vajalik Vabariigi Valitsuse nõusolek.

Asjaõigusseaduse (edaspidi AÕS) § 156 lõige 1 sätestab, et omanikul, kelle kinnisasjale puudub vajalik juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt või kinnisasja eraldi seisvalt osalt, on õigus nõuda juurdepääsu üle võõra kinnisasja. Juurdepääsu asukoht, kasutamise tähtaeg ja tasu määratakse kokkuleppel.

AÕS § 172 lõike 1 kohaselt koormab reaalservituut teenivat kinnisasja valitseva kinnisasja kasuks selliselt, et valitseva kinnisasja igakordne omanik on õigustatud teenivat kinnisasja teatud viisil kasutama või et teeniva kinnisasja igakordne omanik on kohustatud oma omandiõiguse

teostamisest valitseva kinnisasja kasuks teatavas osas hoiduma. Reaalservituudi seadmisega antakse valitseva kinnisasja igakordsele omanikule õigus kasutada teenival kinnisasjal juurdepääsuteed. Reaalservituudi seadmiseks tuleb sõlmida valitseva kinnisasja ja teeniva kinnisasja omanike vahel notariaalselt tõestatud asjaõigusleping, milles määratletakse reaalservituudi sisu, selle seadmise ja teostamise tingimused ning teeniva kinnisasja servituudiga koormamise ulatus.

Teeniva kinnisasja optimaalse kasutamise tagamiseks on mõistlik koormata kõigi ehitatavate ja kasutatavate rajatiste omanike kasuks ainult optimaalselt vajalik maa-ala kinnisasjast. Sama võimalikult väikese maa-ala koormamine erinevate kasutusõigustega on tagatud, kui piiratud asjaõiguse omandajaga on sõlmitud kokkulepe, millega ta annab nõusoleku koormata vajadusel sama servituudiala teiste sarnaste reaalservituutidega või tehnovõrkudega seotud servituutidega ning nõustub kinnisasjale seatud servituutide kandmisega kinnistusregistriosse vastavasse jakku ühele ja samale järjekohale. Selline kokkulepe kohustab AÕS § 183 alusel kõiki kasutusõiguste omandajaid teostama oma õigusi viisil, mis vastab kõige enam kõigi õigustatud isikute huvidele. Lisaks tagab selline kokkuleppe sõlmimine kasutusõiguse võimaluse ka teistele kinnisasjadele juurdepääsu tagamiseks ning võimalikult väikese koormatuse erinevate kasutusõigustega, kui samale kinnisasjale soovitakse edaspidi rajada tehnorajatisi.

Tuginedes AÕS § 179 lõikele 1 tagab servituudi alusel kasutatava tee korrashoiu kohustuse kinnisasja omanik, kes vajab juurdepääsu oma kinnisasjale.

RVS § 16 lõike 3 kohaselt fikseeritakse riigivara valitsejate vahel sõlmitud asja kasutamise kokkuleppes asja kasutamise tingimused ja kulude katmise kord. Antud juhul on maamaks proportsionaalselt kasutusõiguse ulatusega Kuldvitsa kinnisasjal ca 0,33 eurot aastas. Kuivõrd kasutusõiguse ala maamaks on võrreldes arve esitamise menetluskulude ja töömahuga ebamõistlikult väike, ei sätestata kasutuslepingus Transpordiametile kohustust tasuda maamaksu proportsionaalselt kasutusõiguse ulatusega. Maamaksu muutumise korral on riigivara valitsejal õigus nõuda Transpordiametilt maamaksu tasumist proportsionaalselt kasutusõiguse ulatusega.

Arvestades Transpordiameti vajadust tagada ligipääs kinnistu registriosa nr 2149632 koosseisu kuuluvale Rohuküla tulepaak 532 katastriüksusele, siis on põhjendatud Kuldvitsa kinnisasjale seada tasuta tähtajatu reaalservituut kinnisasja registriosa numbriga 2149632 igakordse omaniku kasuks. Maa- ja Ruumiamet edastas 06.03.2025 kirjaga nr 7-1/25/622-3 korralduse eelnõu Transpordiametile kooskõlastamiseks. Transpordiamet kooskõlastas 13.03.2025 e-kirja teel korralduse eelnõu.

Lähtudes eeltoodust ja juhindudes RVS § 4 lõikest 1, § 16 lõikest 3, § 17 lõike 1 punktist 3, § 19 lõikest 5, § 20 lõikest 1, § 23 lõikest 1, § 63 lõikest 1 ning AÕS § 156 lõikest 1, § 172 lõikest 1, § 179 lõikest 1 ning majandus- ja tööstusministri 22.01.2025 käskkirjast nr 8 otsustan:

1. seada reaalservituut Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi valitsemisel olevale Lääne maakonnas Haapsalu linnas Rohukülas asuvale Kuldvitsa kinnisasjale (kinnistu registriosa nr 15687450, katastritunnus 18401:001:0161, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV83357, sihtotstarve maatulundusmaa, pindala 81 149 m²) Kliimaministeeriumi valitsemisel ja Transpordiameti volitusel oleva Lääne maakonnas Haapsalu linnas Rohukülas asuva kinnisasja registriosa numbriga 2149632 (katastritunnus 67401:002:1560, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV1442, sihtotstarve transpordimaa, pindala 137 m²; katastritunnus 67401:001:1520, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV1442, sihtotstarve transpordimaa, pindala 100 m²) igakordse omaniku kasuks;
2. reaalservituudi sisuks on teenivale kinnisasjale juurdepääsutee rajamine ja selle kasutamine valitsevale kinnisasjale juurdepääsu tagamiseks. Koormatava ala asukoht ja ulatus Kuldvitsa kinnisasjal on näidatud piiratud asjaõiguste ruumiandmete infosüsteemis ruumiandmete

tunnusega ID 634244, mille väljavõte on lisatud korraldusele (Lisa);

3. punktis 1 nimetatud kinnisasjale seatakse reaalservituut järgmistel tingimustel:
 - 3.1 reaalservituut seatakse tasuta ja tähtajatult. Kui Rohuküla tulepaak kinnisasi võõrandatakse eraomandisse, kohustub eraomanik Kuldvitsa kinnisasja koormamise eest maksma turupõhist kasutustasu ning sõlmima selleks vajalikud tehingud ja andma tahteavaldused. Samuti kohustub Rohuküla Tulepaak kinnisasja omanik kinnisasja eraomandisse võõrandamise kavatsusest eelnevalt teavitama Maa- ja Ruumiametit;
 - 3.2 teeniva kinnisasja omanikul on õigus nõuda valitseva kinnisasja omanikult maamaksu tasumist proportsionaalselt kasutusõiguse ulatusega;
 - 3.3 teeniva kinnisasja omanikul ja õiguslikul alusel kasutajal on õigus kasutusala kasutada tingimusel, et ta ei kahjusta kasutusala ega takista kasutusõiguse omaniku õiguste teostamist;
 - 3.4 juurdepääsutee ehitus-, rekonstrueerimis- või parandustööde teostamisel kasutusõiguse alal kohustub valitseva kinnisasja omanik kandma kõik ehitamisega seotud kulud ning ehitamisel arvestama teenival kinnisasjal kehtivate kitsendustega;
 - 3.5 kasvava metsa raadamiseks kasutusõiguse alas tuleb teavitada Maa- ja Ruumiametit ning seejärel sõlmida kokkulepe Riigimetsa Majandamise Keskusega;
 - 3.6 valitseva kinnisasja omanik kohustub tagama kasutusala hoolduse ning kandma kõik sellega seotud kulud;
 - 3.7 valitseva kinnisasja omanik kohustub teeniva kinnisasja omanikuga sõlmima kokkuleppe, mille kohaselt võib teeniva kinnisasja omanik vajadusel koormata sama servituudiala teiste reaalservituutidega või isiklike kasutusõigustega;
 - 3.8 valitseva kinnisasja omanik kohustub andma tagasivõetamatu nõusoleku kinnistu jagamise korral reaalservituudi ülekandmiseks selliselt, et reaalservituut jääb koormama vaid kinnistut, kus asub kasutusala ja teistele kinnisasjadele reaalservituuti üle ei kanta;
 - 3.9 reaalservituudi seadmisega seotud notaritasu tasub Transpordiamet.
4. Reaalservituudi seadmise leping tuleb sõlmida kuue kuu jooksul arvates käesoleva korralduse andmisest. Lepingu sõlmimise riigi nimel ning asjaõigusliku kokkuleppe kandmise kinnistusraamatusse korraldab Maa- ja Ruumiamet.

Käesoleva korralduse peale on võimalik esitada vaie Maa- ja Ruumiametile haldusmenetluse seaduses sätestatud tähtajal, tingimustel ja korras või kaebus halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud tähtajal, tingimustel ja korras.

(allkirjastatud digitaalselt)
Kati Tamtik
peadirektor

Saata: Transpordiamet